
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DOTACIONAL "CEIP BADIEL"

EMPLAZAMIENTO:

CALLE LAS ADORATRICES, 12 de GUADALAJARA.

PROMOTOR:

Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

ARQUITECTOS:

MARIA ISABEL CASTRO REDONDO

DOCUMENTACION QUE COMPONE EL PRESENTE PROYECTO:

DOCUMENTO I – MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA.

- 1. OBJETO DEL DOCUMENTO.**
- 2. PARCELAS Y SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**
- 3. ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO URBANISTICO. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS**
- 4. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 5. ORDENACIÓN DE DETALLE.**
- 6. NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

DOCUMENTO II – PLANOS

- LISTADO DE PLANOS.**

DOCUMENTO I – MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA.

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO

Es objeto de la presente memoria la descripción de las ideas, criterios y planteamientos adoptados en la redacción del estudio de detalle de la parcela dotacional CEIP BADIEL, situada en la calle Las Adoratrices, 12 de Guadalajara con referencia catastral 7173461VK8977S0001AD.

Es autor del encargo de la redacción del presente Estudio de Detalle, la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, domiciliada en Bulevar Río Alberche, s/n de Toledo CP: 45.071

2.- PARCELA Y SUPERFICIE INCLUIDA EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito de actuación del presente estudio de detalle afecta a la parcela donde se ubica el CEIP BADIEL. La parcela está situada en el Barrio de Defensores muy próxima al parvulario Badiel. La parcela es sensiblemente horizontal y únicamente en su zona más meridional está algo más elevada con respecto a su cota general que coincide con la de la calle de acceso, Calle Adoratrices

La parcela tiene forma sensiblemente rectangular y su superficie es la siguiente:

Parcela CEIP Badiel situada en la c/ Las Adoratrices, 12

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m2)
PARCELA CEIP BADIEL	5.757,00m2

Los linderos de la parcela son los siguientes:

Linda al norte con c/ Adoratrices, al sur con Zona Verde de titularidad pública, al este con Calle sin salida y oeste también con vial creado en la parcela SLP C, sistema local de equipamiento comercial. Encontrándose el vértice más próximo de la edificación a más de 5,0m de distancia al límite de la parcela que nos ocupa. Este vial NO tiene salida.

En la parcela objeto de estudio de detalle existen actualmente las siguientes edificaciones:

1. Centro Río Sorbe compuesto por 6 unidades de educación primaria, 1 unidad de educación especial, 1 sala de usos múltiples, vivienda de portero, biblioteca, zona administrativa, vestuarios y aseos, 1 laboratorio y 1 aula de pretecnología. La superficie construida de este edificio es de 1190,13 m2 más 53,37m2 de porches cubiertos; distribuidos en dos plantas y separados de los linderos más de 5,00m.
2. Pabellón polideportivo, de una única planta y una superficie construida de 871m2 . Se encuentra

alineado a vial en su lindero este (vial de acceso a viviendas unifamiliares). Respecto del vial c/ Adoratrices se encuentra retranqueado 3.83m.

3. Aula prefabricada situada junto a las pistas deportivas descubiertas con una superficie de 56m² y una única planta.

El resto de superficie está destinado a patio y a pistas deportivas (1.938m²).

3.- ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

La parcela objeto del presente estudio de detalle, se ubican dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara como parcela de uso Dotacional.

Será de aplicación la normativa del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas de La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en fecha de 2 de febrero de 2.000, y en concreto la "Ordenanza Particular Edificación para usos dotacionales (O.09)", del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara

3.1 CONDICIONANTES URBANISTICOS.

A continuación se aportan tablas con los parámetros urbanísticos que contempla la actual ordenanza O.09 y otra con sus modificaciones mediante el presente Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle no pretende alterar el uso global de la parcela ni su aprovechamiento urbanístico.

PARAMETROS URBANÍSTICOS O.09 E.D	PLAN GENERAL VIGENTE	E.D (2022)
Edificación para usos dotacionales.		
Superficie del solar	5.757m ²	5.757m ²
Edificabilidad máxima m ² /m ²	2m ² /m ²	2m ² /m ²
Edificabilidad materializada	2.170,50m ²	2.471,20 m ² (=2.170,50+300.70m ²)
Edificabilidad máxima por totales	11.514m ²	11.514m ²
Ocupación en planta baja	60%	60%
Número máximo de plantas incluida la baja	4 (13.90m)	4/1* (3.50m)
Altura máxima de planta baja	4.00m	4.00m
Altura mínima de piso	3.00m	3.00m
Parcela mínima	500m ²	500m ²
Retranqueo mínimo a fachada	5.00m	5.00/3.83/0.00m**
Retranqueo mínimo a fondo	5.00m	5.00/0.00m**
Retranqueo mínimo a linderos	5.00m	5.00/0.00m**
Retranqueo áticos de cubierta s/ art 77	2.00 mínimo	2.00 mínimo

* 1 planta en los linderos acotados y marcados en el plano A04 (alineaciones y retranqueos según ED)

** Retranqueos establecidos según ED ver en plano a04. El retranqueo de 3.83m y 0.00m a fachada corresponden al polideportivo existente. El resto de edificaciones existentes respetan los linderos fijados por el PGOU (5.00m) y los retranqueos de 0.00m acotados en el plano A04 corresponderán a la nueva edificación proyectada.

Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la eliminación de los retranqueos a fachada, lateral y fondo de las edificaciones, siempre que se justifique que la solución mejora las condiciones de funcionalidad del centro y no merma las instalaciones ya existentes.

4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle pretende dar solución a los siguientes aspectos:

- Mejorar las condiciones de funcionamiento del centro. Permitiendo eliminar los retranqueos a linderos se podrá realizar ampliación en el centro para nuevas instalaciones necesarias como por ejemplo aulas polivalentes, comedor... (actualmente el alumnado tiene que salir del centro y recorrer unos 300m para acudir al comedor situado fuera de la instalación) todo ello además sin mermar las instalaciones exteriores existentes también necesarias.
- La aprobación de este Estudio de Detalle no ocasiona perjuicios a terceros, ya que la parcela objeto en su zona más próxima a la parcela colindante SLP C se encuentra con un desnivel de -1.50m que sumado a que únicamente se permitirán edificaciones adosadas al lindero marcado y acotado en el plano a04 de una única planta harán que no se alteren las condiciones de ordenación de los predios colindantes, encontrándose la edificación existente en la parcela a más próxima calificada como SLP C a más de 5.00m ya que existe una calle privada entre ambas.



5.- ORDENACIÓN DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle proyecta un área de movimiento de la edificación en la parcela de modo que se mejorasen las condiciones de funcionamiento del centro ante la implantación de nuevos espacios que cubran las nuevas demandas y necesidades. Estas nuevas implantaciones NO afectarán a la integración en el paisaje urbano puesto que se limitará su altura a una única planta en la zona delimitada para ello para reducir así al máximo su impacto con edificaciones colindantes de su lindero oeste y del entorno.

6.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La parcela objeto del presente estudio de detalle, se ubica dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara como parcela de uso DOTACIONAL.

Será de aplicación la normativa del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas de La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en fecha de 2 de febrero de 2.000, y en concreto "Ordenanza Particular de la edificación para usos Dotacionales (O.09)" así como el presente estudio de detalle en cuanto a ordenación y retranqueo de las edificaciones.

Guadalajara, enero de 2.023

Conforme,
El promotor

La Arquitecta.

Consejería de Educación, Deporte y Ciencia de JCCM

M. Isabel Castro Redondo

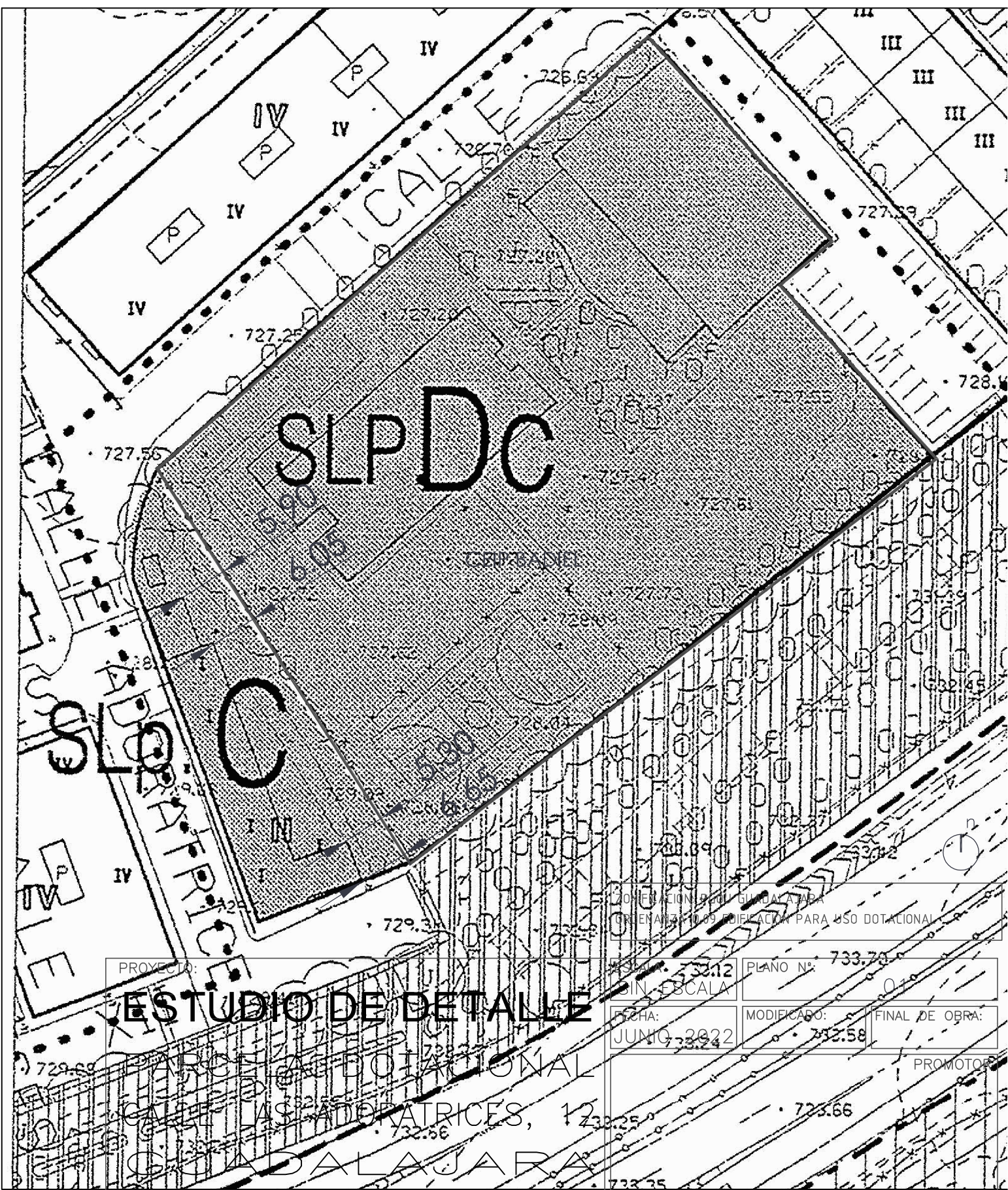
DOCUMENTO II – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

01 Situación y Zonificación.

02. Estado actual, edificaciones existentes. Cartografía digital utilizada UTM Huso 30 ETRS89, Retranqueos existentes.

03 Alineaciones, retranqueos y alturas de la edificación según Plan General.

04 Alineaciones, retranqueos y alturas de la edificación según Estudio de Detalle.



PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE

ORDENANZA DE DOTACION
 CALLE TABERNA 15
 CALLE LAS MONJAS, 12
 CIUDADALAJARA

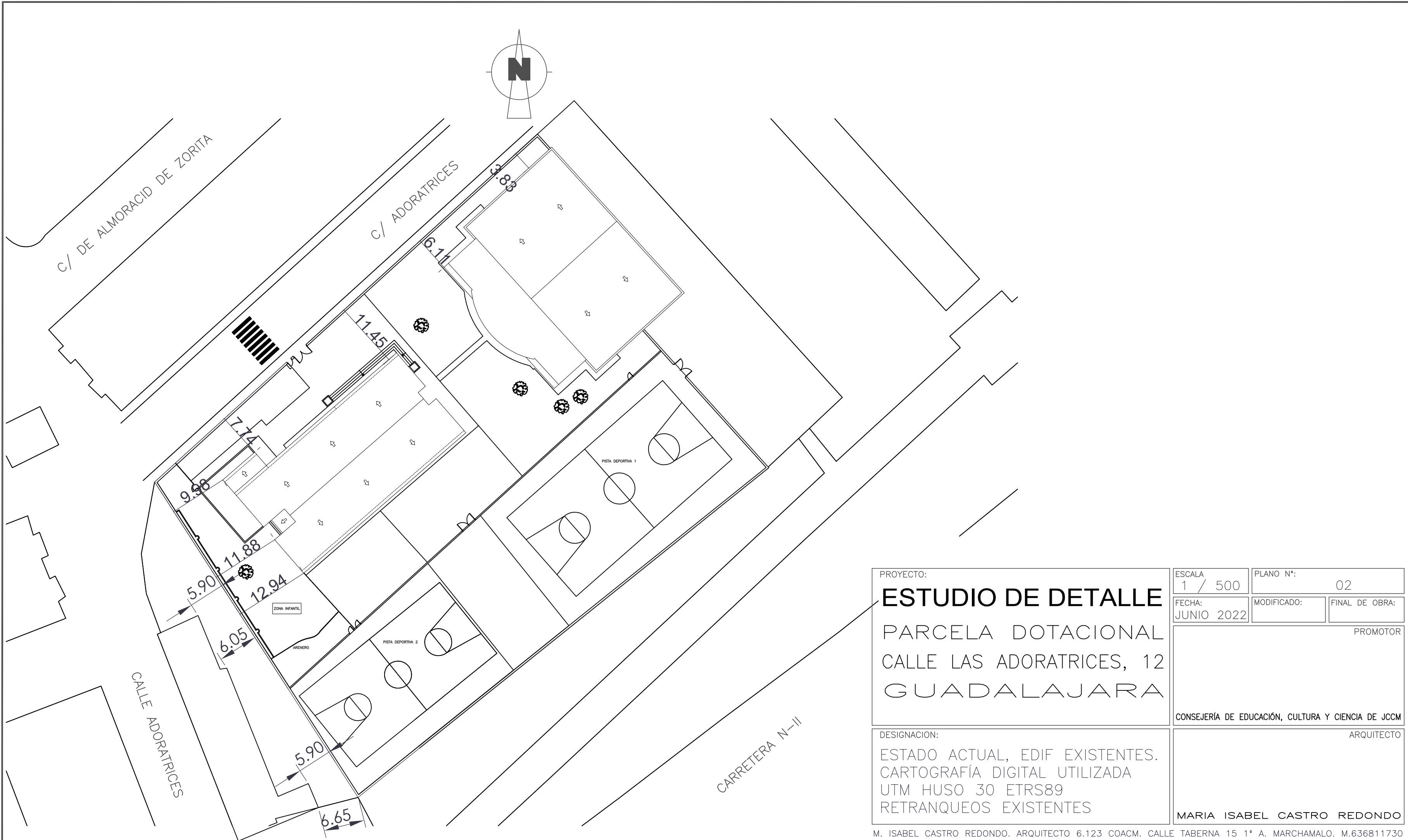
CONSEJERIA DE EDUCACION, CULTURA Y CIENCIA DE JCCM
 ORDENANZA DE DOTACION PARA USO DOTACIONAL

ESCALA: 1:3212	PLANO N°: 733.70
SIN ESCALA	01
FECHA: JUNIO 2022	MODIFICADO: 733.58
	FINAL DE OBRA:

PROMOTOR:

DESIGNACION:
 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
 SEGÚN PLAN GENERAL DE
 DE ORDENACION URBANA

CONSEJERIA DE EDUCACION, CULTURA Y CIENCIA DE JCCM
 ARQUITECTO
 MARIA ISABEL CASTRO REDONDO



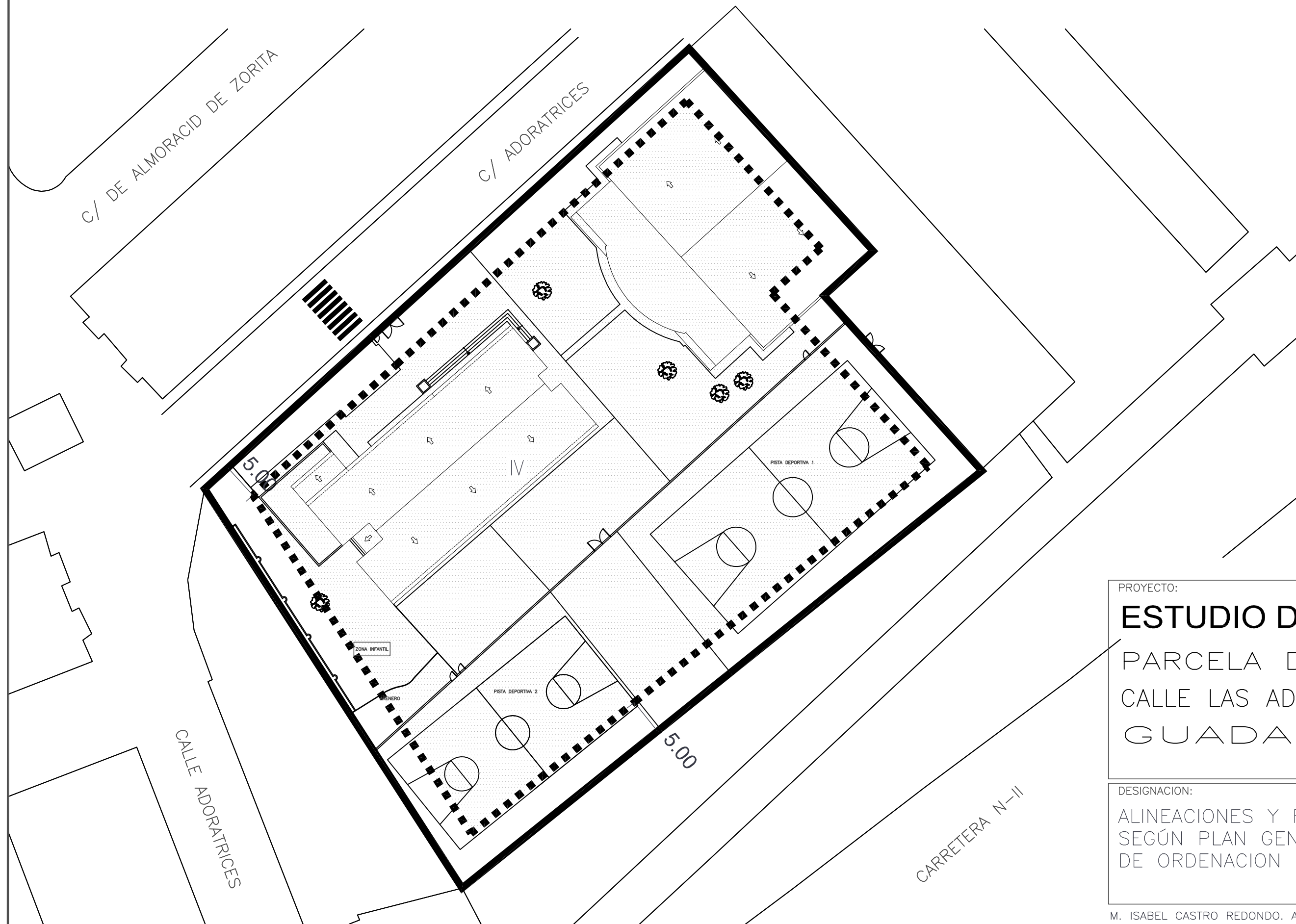
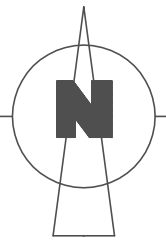
PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELA DOTACIONAL
 CALLE LAS ADORATRICES, 12
 GUADALAJARA



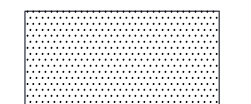
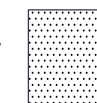
DESIGNACION:
 ESTADO ACTUAL, EDIF EXISTENTES.
 CARTOGRAFÍA DIGITAL UTILIZADA
 UTM HUSO 30 ETRS89
 RETRANQUEOS EXISTENTES

ESCALA 1 / 500	PLANO N°: 02
FECHA: JUNIO 2022	MODIFICADO: FINAL DE OBRA:

PROMOTOR
 CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y CIENCIA DE JCCM

ARQUITECTO
 MARIA ISABEL CASTRO REDONDO



-  RETRANQUEOS
-  ALINEACIONES A VIAL
-  ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
-  IV Nº DE ALTURAS PERMITIDAS

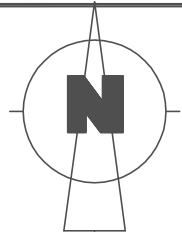
PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELA DOTACIONAL
 CALLE LAS ADORATRICES, 12
 GUADALAJARA

DESIGNACION:
 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
 SEGÚN PLAN GENERAL DE
 DE ORDENACION URBANA

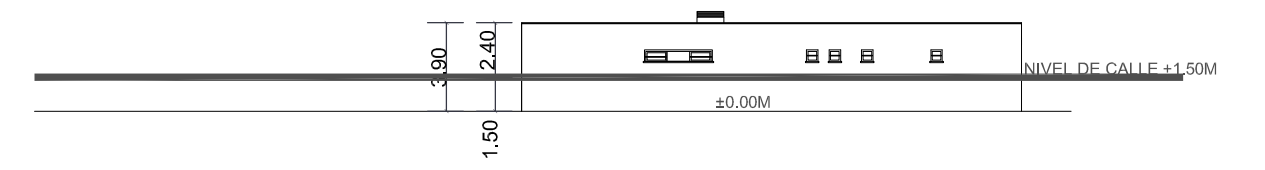
ESCALA 1 / 500	PLANO N°: 03
FECHA: JUNIO 2022	MODIFICADO: FINAL DE OBRA:

PROMOTOR
 CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y CIENCIA DE JCCM

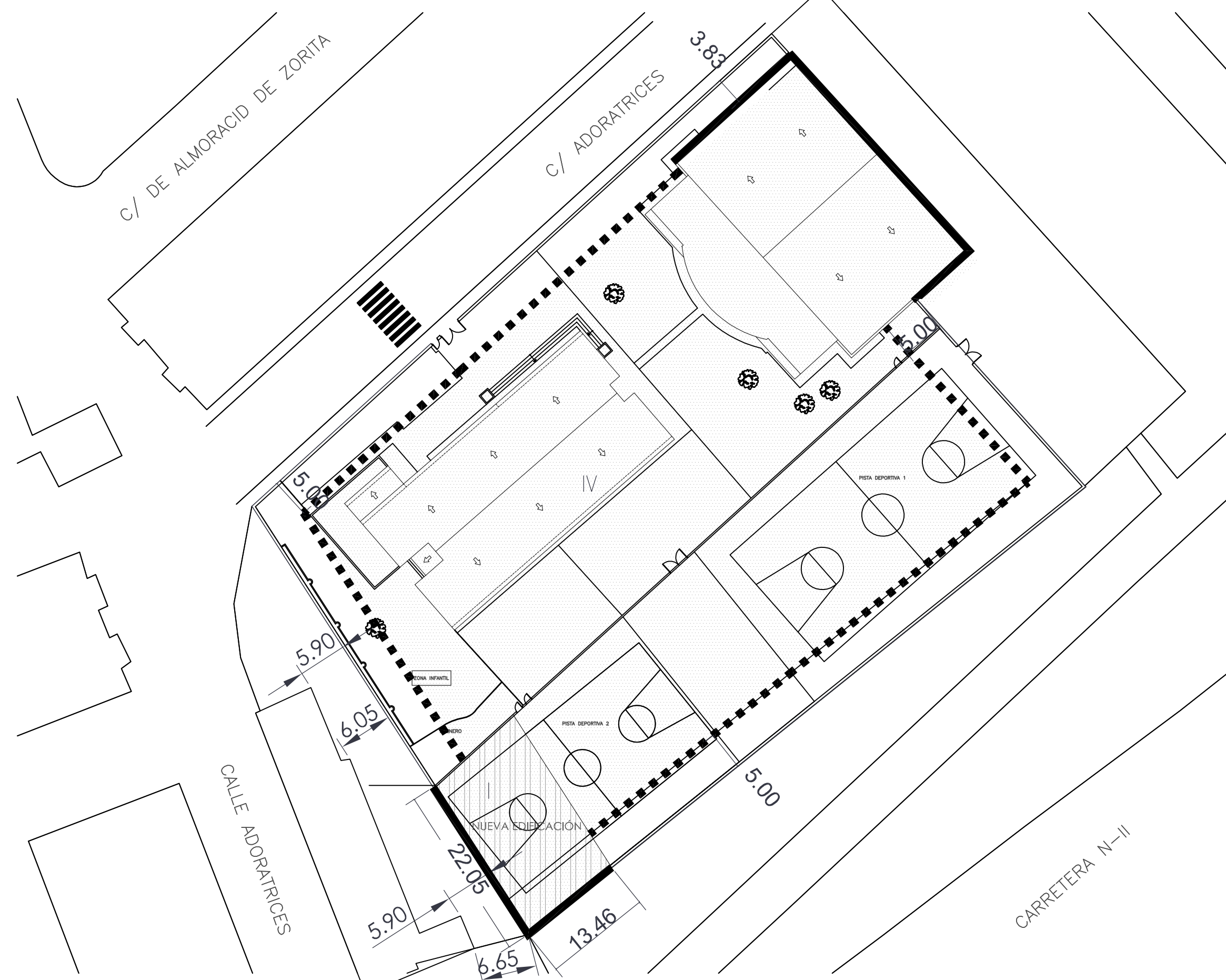
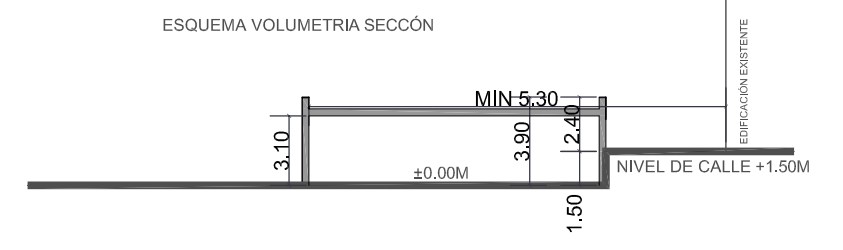
ARQUITECTO
 MARIA ISABEL CASTRO REDONDO




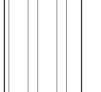
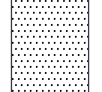
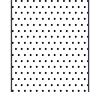


ALZADO POSTERIOR. ORIENTACIÓN OESTE



ESQUEMA VOLUMETRIA SECCIÓN



-  RETRANQUEOS
-  ALINEACIONES A VIAL
-  ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
-  I  IV  N° DE ALTURAS PERMITIDAS

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELA DOTACIONAL
 CALLE LAS ADORATRICES, 12
 GUADALAJARA

ESCALA 1 / 500	PLANO N°: 04
FECHA: JUNIO 2022	MODIFICADO: FINAL DE OBRA:

PROMOTOR
 CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y CIENCIA DE JCCM

DESIGNACION:
 ALINEACIONES y RETRANQUEOS
 SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTO
 MARIA ISABEL CASTRO REDONDO